

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dňa 22. septembra 2026

Materiál číslo: 87/2026

Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č. 1 na 4. poschodí a nebytového priestoru (garáže) č. 1 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici Ondreja Štefanka 2, v k. ú. Petržalka

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1. zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis z LV č. 3446 čiastočný
4. Snímky z katastrálnej mapy
5. Znalecký posudok č. 47/2026
6. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Hričková
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

v zmysle čl. 26, bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou nadobudnutie vlastníctva:

- **bytu č. 1** (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúceho sa vo vchode Ondreja Štefanka 2, na 4. poschodí, o výmere 81,32 m², stavby súpisné číslo 3274, popis stavby: Čapajevova 2, druh stavby: 15 – administratívna budova, na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2) v Bratislave (ďalej len „**Budova**“), postavenej na pozemku parc. registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m² (ďalej len „**Pozemok zastavaný budovou**“), v k. ú.: Petržalka, obec: Bratislava-Petržalka, okres: Bratislava V, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,
- spoluvlastníckeho podielu na Spoločných častiach budovy, Spoločných zariadeniach budovy a Príslušenstve vo výške 8132/149857 nerozlučne spojeného s vlastníctvom Bytu;
- spoluvlastníckeho podielu k Pozemku zastavaného budovou vo výške 8132/149857 nerozlučne spojeného s vlastníctvom Bytu;
- **nebytového priestoru č. 1**, vo vchode Ondreja Štefanka 2, umiestneného na 1. poschodí Budovy, o výmere 19,29 m², druh nebytového priestoru: garáž (ďalej len „**Garáž**“);
- spoluvlastníckeho podielu na Spoločných častiach budovy, Spoločných zariadeniach budovy a Príslušenstve vo výške 1933/149857 nerozlučne spojeného s vlastníctvom Garáže; a
- spoluvlastníckeho podielu k Pozemku zastavaného budovou vo výške 1933/149857 nerozlučne spojeného s vlastníctvom Garáže
(spolu ďalej len „**Predmet prevodu**“)

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) predávajúcich: **Milan Kupkovič, rod. Kupkovič a Renáta Kupkovičová, rod. Jablonická**, obaja trvale bytom Ondreja Štefanka 2 (pôvodne Čapajevova 3274/2), 851 01 Bratislava (ďalej aj ako len „**Predávajúci**“) v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Predávajúcich

do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka (podiel 1/1), so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201, ako nadobúdateľa (ďalej len „**Mestská časť Bratislava-Petržalka**“), za kúpnu cenu 310.000,- Eur,

a

schváliť nájom Predmetu prevodu Predávajúcim v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 17 ods. 7 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s

majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, a to za nájomné vo výške **1,00 Euro na rok, na dobu určitú v trvaní 3 rokov od povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech Mestskej časti Bratislava-Petržalka,**

a

schváliť návrh čerpania časti úveru (schváleného uznesením č. 507 zo dňa 18.11.2025 vo výške 20.000.000,- Eur) vo výške 310.000 Eur v súlade so schváleným rozpočtom na rok 2026 na obstaranie kapitálových výdavkov pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka a to konkrétne na úhradu kúpnej ceny za Predmet prevodu a úpravu rozpočtu mestskej časti Bratislava–Petržalka: presun 300.000,- EUR kapitálových výdavkov z programu 9.2. GDMLYN, GDROV a 10.000,- EUR kapitálových výdavkov z programu 9.3. CCC na program 9.3. Nákup bytu O. Štefanka,

a s p l n o m o c n í ť

starostu na právne úkony potrebné k uzavretiu Kúpnej zmluvy a samotné uzavretie Kúpnej zmluvy, ako aj osobitnej Nájomnej zmluvy, pokiaľ ustanovenia o nájme Predmetu prevodu nebudú priamo súčasťou Kúpnej zmluvy.

Dôvodová správa

Žiadateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka, IČO:00 603 201
so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

Predmet kúpy: **byt č. 1** (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa vo vchode Ondreja Štefanka 2, na 4. poschodí, o výmere 81,32 m², stavby súpisné číslo 3274, popis stavby: Čapajevova 2, druh stavby: 15 – administratívna budova, na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2) v Bratislave (ďalej len „**Budova**“), postavenej na pozemku parc. registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m² (ďalej len „**Pozemok zastavaný budovou**“), v k. ú.: Petržalka, obec: Bratislava-Petržalka, okres: Bratislava V, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,

spoluvlastnícky podiel na Spoločných častiach budovy, Spoločných zariadeniach budovy a Príslušenstve vo výške 8132/149857 nerozlučne spojený s vlastníctvom Bytu;

spoluvlastnícky podiel k Pozemku zastavanom budovou vo výške 8132/149857 nerozlučne spojený s vlastníctvom Bytu;

nebytový priestor č. 1, vo vchode Ondreja Štefanka 2, umiestnený na 1. poschodí Budovy, o výmere 19,29 m², druh nebytového priestoru: garáž (ďalej len „**Garáž**“);

spoluvlastnícky podiel na Spoločných častiach budovy, Spoločných zariadeniach budovy a Príslušenstve vo výške 1933/149857 nerozlučne spojený s vlastníctvom Garáže; a

spoluvlastnícky podiel k Pozemku zastavanom budovou vo výške 1933/149857 nerozlučne spojený s vlastníctvom Garáže

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) predávajúcich: Milan Kupkovič, rod. Kupkovič a Renáta Kupkovičová, rod. Jablonická, obaja trvale bytom Ondreja Štefanka 2 (pôvodne Čapajevova 3274/2), 851 01 Bratislava (ďalej aj ako len „**Predávajúci**“) v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Predávajúcich

do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka (podiel 1/1), so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201, ako nadobúdateľa (ďalej len „**Mestská časť Bratislava-Petržalka**“).

Kúpna cena: 310.000,00 Eur

Budova na ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislave bola v roku 2021 odkúpená Mestskou časťou Bratislava-Petržalka od spoločnosti ZSE.

V novembri 2023 referát správy nehnuteľností oslovil vlastníka predmetných nehnuteľností s cieľom preveriť možnosť ich odkúpenia do vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V nadväznosti na uskutočnené osobné rokovanie bol zabezpečený znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

V júli 2026 bol vlastník opätovne oslovený referátom správy nehnuteľností vo veci odkúpenia bytu a nebytového priestoru. Vlastník potvrdil svoj záujem o odpredaj nehnuteľností, pričom ako **podmienku predaja uviedol**, možnosť ďalšieho užívania bytu po dobu troch rokov od povolenia vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Vzhľadom na časový odstup od vypracovania pôvodného znaleckého posudku bola následne zadaná aktualizácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vypracovaním nového znaleckého posudku:

- **rok 2020** – znalecký posudok č. 113/2020: stanovená hodnota bytu a garáže na sumu 194.000,00 Eur,
- **rok 2026** – znalecký posudok č. 47/2026: stanovená hodnota bytu a garáže na sumu 310.000,00 Eur.

Za predchádzajúce obdobie došlo na základe súhlasu miestneho zastupiteľstva k odkúpeniu už troch bytov na ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislava. Predmetný byt je posledným bytom v Budove vo vlastníctve tretích osôb, ostatné byty a nebytové priestory sú vo výlučnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Z hľadiska správy a využívania Budovy je vhodné usporiadať vlastnícke vzťahy tak, aby bola Budova v maximálnej možnej miere v jednotnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Materiál bol predmetom rokovania odborných komisií.

Miestna rada prerokovala predložený materiál a neodporučila ho schváliť.

Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 23.7.2026
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 13:10:04
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 22.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Ondreja Štefanka 2	4	1	8132/149857
Súpisné číslo	Miestna časť		
3274			
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia: 1.1.1981, Dátum narodenia: 1.1.1981 BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpa V-1445/01 zo dňa 28.5.2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 23.7.2026
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 13:11:01
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 22.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1933/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia:, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpa V-1449/01 zo dňa 28.5.2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Stavba, Súpisné číslo 3274

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



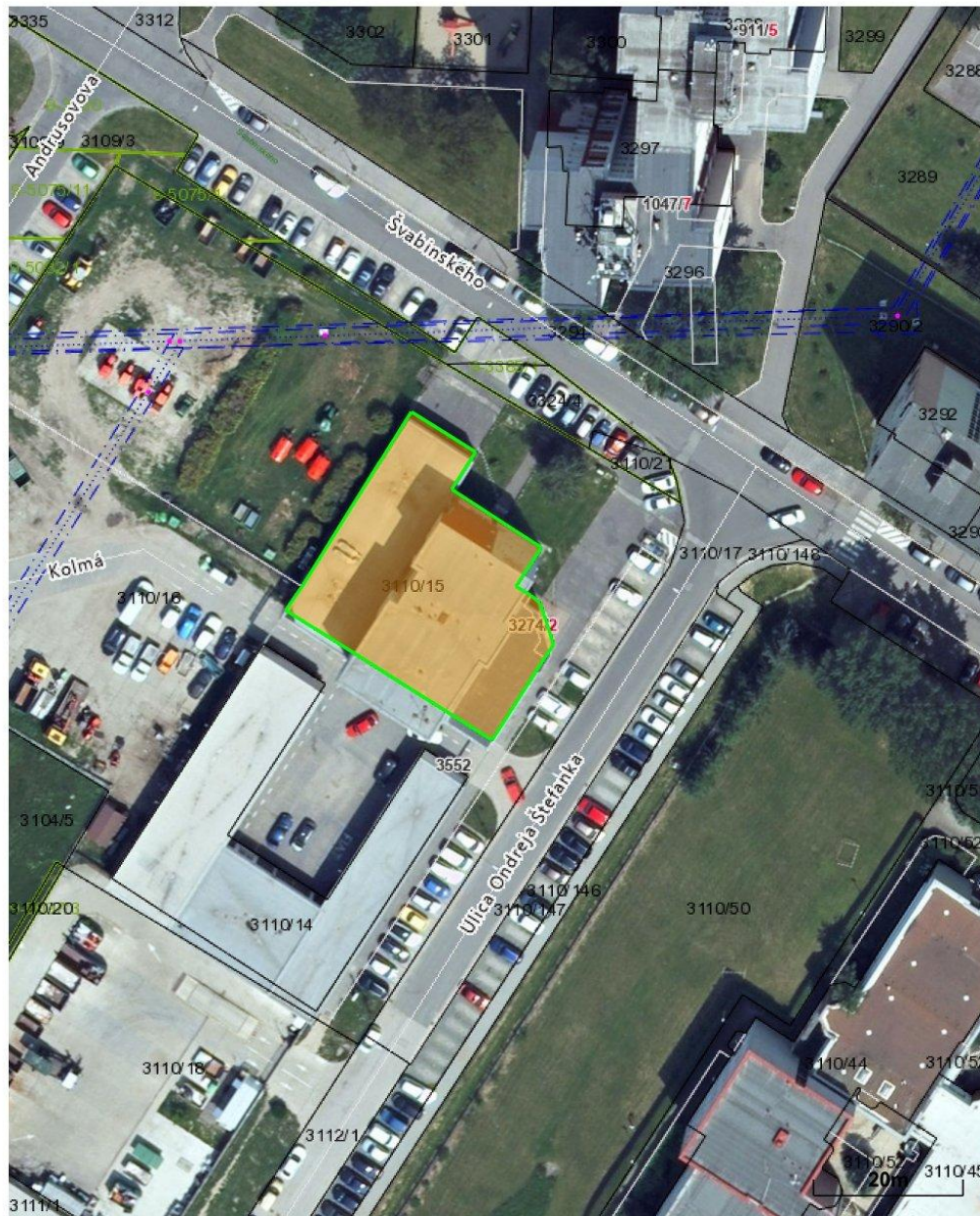
Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 3110/15

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Miletičova 21
821 09 Bratislava

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Petržalka
Referát správy nehnuteľností
Kutlíkova 17
851 02 Bratislava
IČO: 00603201

Číslo spisu (objednávky): Objednávka znaleckého posudku mailom zo dňa 15.7.2026 a písomná
objednávka č. 2949/2026 zo dňa 5.8.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47 / 2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: byt č. 1 na 4.p. a nebytový priestor č.
1 (garáž) na prízemí objektu súp. č.3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave –
Petržalke v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Počet strán: 42 z toho príloh: 15
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: byt č. 1 na 4.p. a nebytový priestor č. 1 (garáž) na prízemí objektu súp. č.3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalka v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

1.2 Účel znaleckého posudku: technický podklad pre rozhodovanie zadávateľa

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 27.7.2026

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 27.7.2026

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	formát
1	Objednávka znaleckého posudku mailom z 15.7.2026 Písomná objednávka č. 2949/2026 z 5.8.2026	email pdf
2	Kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992, pre stavbu Mestská správa energetiky II. stavba, stavba obsahuje: administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek, garáže, dielne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie, telekomunikačný kábel, primárny káňál UK, spevnené plochy	scan
3	Projektová dokumentácia "DOM - Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava", projektant Ing. Miloslav Ilavský, dátum XI.2000, stupeň: skutkový stav; v rozsahu pôdorysy administratívnej budovy s bytmi	scan
4	Projektová dokumentácia bez označenia v rozsahu: situačný výkres	scan
5	Projektová dokumentácia Mestská správa energetiky II.stavba, dátum VI.1989, stupeň: V.P., v rozsahu: situácia, pôdorysy AB, pôdorys stavby dielne a garáže, rezy, pohľad	slabo čitateľný scan
6	Geometrický plán č. 173/2013, Trigon alfa, spol. s r.o., na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 3110/16 a 3110/17, vyhotovený dňa 6.12.2013, úradne overený dňa 16.12.2013	scan

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt aj garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez kataster portál dňa 31.7.2026
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez kataster portál dňa 31.7.2026
- Fotodokumentácia a zameranie z miestnej obhliadky zo dňa 27.7.2026
- Prehľad ponúk realitných kancelárií

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

2. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
3. Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
4. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.
5. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
8. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
9. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

1.7 Definície dôležitých pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot K_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením

do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot KPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
KPD - koeficient polohovej diferenciacie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot KCU \cdot KV \cdot KZP \cdot KVP \cdot KK \cdot KM) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
KCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a posledným známym údajom
KV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
KZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
KVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
KK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
KM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota sa v zmysle vyhlášky stanoví týmito metódami:

a) porovnávací metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním bude uplatnený v prípade, že pre daný typ nehnuteľnosti bude mať znalec k dispozícii dostatok hodnoverných podkladov vhodných pre vykonanie porovnania. Ako jedna z metód bude znalcom použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovaná metóda pre stavby, ani výnosová metóda pre pozemky nebude uplatnená, keďže sa nejedná o nehnuteľnosti prinášajúce výnosy formou prenájmu, ale ide o nehnuteľnosti využívané pre bývanie (a parkovanie) vlastníka. Ako najvhodnejšia bude zvolená tá metóda, ktorá v danom prípade predstavuje odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v zmysle definície všeobecnej hodnoty vo vyhláške 492/2004 Z.z.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 3446:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava V, obec Bratislava m. č. Petržalka, v katastrálnom území Petržalka, list vlastníctva č. 3446 zo dňa 31.7.2026 nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcel: 1	
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby				Počet stavieb: 1	
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty			Počet bytov: 1
Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8132/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
2	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia: Dátum narodenia: _____, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpa V-1445/01 zo dňa 28.5.2001		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1933/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo		Spoluvlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
3	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia: (.....), Dátum narodenia:, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia:	
	Kúpa V-1449/01 zo dňa 28.5.2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním za účasti vlastníka bola vykonaná dňa 27.7.2026. Počas obhliadky bol preverený a fotograficky zdokumentovaný stav posudzovaných nehnuteľností. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti a v prílohách.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Projektová dokumentácia bola znalcovi poskytnutá v rozsahu uvedenom v časti I. Pre určenie podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru bude znalec v posudku vychádzať najmä z pôdorysov skutkového stavu spracovaných Ing. Ilavským. Porovnaním skutkového stavu s projektovou dokumentáciou neboli zistené odchýlky majúce vplyv na hodnotu nehnuteľností.

e) Údaje z katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia bola znalcovi k dispozícii v rozsahu: výpis z listu vlastníctva č. 3446, informatívna kópia z katastrálnej mapy – kópie vytvorené cez katastrálny portál; kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992.

V zmysle listu vlastníctva (aj ďalších dokumentov) sa poloha nehnuteľností viaže k ulici Čapajevova, ktorá je od 15.6.2019 premenovaná na Ulicu Ondreja Štefanka. Určilo tak všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta SR.

Právna dokumentácia je v ostatných aspektoch v súlade so skutkovým stavom. Posudzované nehnuteľnosti sú právne vysporiadané.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Bytové a nebytové priestory v objekte súp.č. 3274 na parc.č. 3110/15, LV 3446, k.ú. Petržalka, vrátane príslušných spoluhl. podielov na pozemku podľa LV 3446:

- Byt č. 1 na 4.p.
- Nebytový priestor č. 1 na 1.p. (garáž)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Ostatné bytové a nebytové priestory evidované na LV č. 3446, k.ú. Petržalka.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Názov: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

link: [Územný plán mesta a jeho zmeny a doplnky – Bratislava.sk](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky)

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky>



Farebný krúžok vyznačuje približnú polohu.

Kód funkčnej plochy: 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; stabilizované územie.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 na 4.p., Ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava

a) Stavebno-technický popis domu:

Posudzovaných je byt č. 1 na 4.p. štvorpodlažného nepodpivničeného polyfunkčného objektu pozostávajúceho z nebytového priestoru na 1-3.NP, 4 bytových jednotiek na 2.NP, 3 bytových jednotiek na 3.NP, 4 bytových jednotiek na 4.NP a troch samostatných garážových nebytových priestorov na 1.NP. Bytová časť je prístupná samostatným vchodom z ulice a je obsluhovaná samostatným schodiskom. Garáže majú každá samostatný vstup. Nebytový priestor má tri vstupy, jeden z ulice do obchodného priestoru a dva z areálu do priestorov zázemia na prízemí a kancelárskych priestorov na 2-3.NP. Táto časť je obsluhovaná samostatným schodiskom.

Objekt je založený na základových pásoch a pátkách. Zvislá nosná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným skeletom tyčovej sústavy. Obvodové výplňové murivo tvorí kombinácia tehál a iných materiálov. Vnútorne murivo stien a priečok je murované z tehál. Stropy a schodiská železobetónové prefabrikované. V objekte sú 2 schodiská. Strecha plochá, krytina živичná so zateplením. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú kombináciou omietok a hliníkových obkladov, sokel obložený kabrincom. Vnútorne povrchové úpravy omietkami. Povrchy podláh z travertínu na prízemí a PVC na schodiskách a na poschodí. Okná plastové lokálne s mrežami, vstup do bytovej časti objektu cez hliníkové dvere presklené. Budova nemá výťah.

b) Stavebno-technický popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je byt č. 1 na 4.p. bytového domu súpisné číslo 3274, Ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava, na pozemku parcelné číslo 3110/15, k.ú. Petržalka, Bratislava MČ Petržalka, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Byt č. 1 na 4.p. pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň, komora a loggia.

Byt je po čiastočnej staršej rekonštrukcii a priebežnej modernizácii.

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách a stropoch sú omietky s maľbami.
23	Vnútorne keramické obklady	V kúpeľni, WC a v kuchyni za linkou.
24	Dvere	Vnútorne dvere na báze dreva do oceľových zárubní, vstupné sú pôvodné.
25	Povrchy podláh	Keramická dlažba a plávajúca laminátová podlaha.
26	Vykurovanie	Ústredné, rebrové radiátory s regulačnými ventilmi a meraním spotreby.
27	Elektroinštalácia	Svetelné a zásuvkové obvody.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod vody je v kuchyni, kúpeľni, WC.
29	Vnútorná kanalizácia	Rozvod kanalizácie je zriadený v kuchyni, kúpeľni a WC.
30	Vnútorný plynovod	V byte nie je užívaný.
31	Ohrev teplej vody	Diaľkové rozvody.
32	Vybavenie kuchýň	Kuchynská linka jednoduchá priama rozložená na 2 protiahlych stenách kuchyne, dolné aj horné skrinky po celej dĺžke, nerezový drez s odkvapkávačom, polointegrovaná umývačka riadu, el. varná doska, el. rúra, odsávač pár.

33	Vnútorné hygienické zariadenia, vrátane WC	Kúpeľňa: sprchový kút s vysokou vaničkou, WC so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlo s podskrinkou, rebríkový radiátor, pákové batérie. Zavesená sušička prádla. Samostatné WC: WC so zabudovanou nádržkou.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Jadro je murované.
35	Ostatné	Okná plastové so žalúziami, 1x exteriérové žalúzie, vstavaná skriňa v predsieni a izbe, klimatizačná jednotka, loggia.

Merná jednotka hodnoteného bytu v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., v platnom znení sa vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001) je skutočná podlahová plocha bytu (m²) vrátane príslušenstva bez plochy loggií, balkónov a terás.

Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami v zmysle dodaných podkladov (Ilavský) sú:

Spoločnými časťami domu sú základy, strešná konštrukcia (plochá strecha), chodby, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, schodiská, vstup do domu, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu v danom prípade sú: vstup a chodba 5 na 1. N.P., schody č. z 1. N.P. na 4. N.P. chodba 4 na 1. N.P., chodba zo schodiska 1 na 4. N.P., bleskozvod, kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, okná a dvere v spoločných zariadeniach, dažďové žľaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody vody. Kanalizačné zvody.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Ako doklad o veku objektu bolo znalcomi k dispozícii kolaudačné rozhodnutie z roku 1992. Vzhľadom na konštrukčný systém, údržbu a technický stav uvažujem so základnou životnosťou 90 rokov a opotrebením lineárnym.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 9,87	9,87
izba 15,77	15,77
izba 15,99	15,99
kuchyňa 15,28	15,28
predsieň 12,91	12,91
kúpeľňa 4,53	4,53
WC 2,11	2,11
komora 1,65	1,65
Výmera bytu bez pivnice	78,11
pivnica 3,21	3,21
Vypočítaná podlahová plocha	81,32

33	Vnútročné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,07
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,07
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	7,62
Spolu		100,00		98,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 98,40 / 100 = 0,984$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,199 * 1,158 * 0,9840 * 1,10$$

$$VH = 1\,712,09 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 na 4.p.	1992	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,712,09 \text{ €/m}^2 * 81,32 \text{ m}^2$	139 227,16
Technická hodnota	$62,22\% \text{ z } 139\,227,16 \text{ €}$	86 627,14

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. 1 (garáž) na 1.NP

Posudzovaný je nebytový priestor (uzamykatelná garáž) v polyfunkčnom objekte súp. č. 3274 na pozemku p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka.

Technický popis polyfunkčného objektu, spoločné časti a spoločné zariadenia domu – pozri kapitolu 2.2.

Jedná sa o nebytový priestor so samostatným vstupom na 1.NP. Priestor je evidovaný aj využívaný ako garáž pre osobné vozidlo. Jedná sa o garáž mierne nadštandardnej výmery, najmä dĺžka (6m) a výška (3,9m svetlá výška) garáže umožňuje jej využitie aj na skladovanie.

Povrchové úpravy stien a stropov omietkami. Povrchy podláh betónové. Elektroinštalácia svetelná aj motorická. Okná nie sú. Vykurovanie nie je. Vstup do garáže je cez manuálnu dvojkrídlovú plechovú bránu. Zadná časť garáže je dvojpodlažná, v garáži je umiestnené zdvíhacie zariadenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
garáž 19,29	19,29
Vypočítaná podlahová plocha	19,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Počet miestností:

$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 $k_{CU} = 4,199$
 $k_M = 1,10$
1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,34
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,14
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,34
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,53
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,10	0,20	0,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,13
11	Dvere	0,50	0,60	0,30	0,38
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,44
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,38
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,17
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,53
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,27
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,53
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,53
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,27
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,07
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,53
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,17
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00

34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	9,51
	Spolu	100,00		78,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 78,90 / 100 = 0,789$$

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_m \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 4,199 \cdot 1,158 \cdot 0,7890 \cdot 1,10$$

$$VH = 1\,372,80 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 1 (garáž)	1992	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,372,80 \text{ €/m}^2 \cdot 19,29 \text{ m}^2$	26 481,31
Technická hodnota	$62,22\% \text{ z } 26\,481,31 \text{ €}$	16 476,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 1 na 4.p.	139 227,16	86 627,14
NP č. 1 (garáž)	26 481,31	16 476,67
Celkom:	165 708,47	103 103,81

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej časti mestskej časti Petržalka v hlavnom meste SR Bratislava, v lokalite zo západu obklopenej prevažne priemyselno-výrobnými, skladovými a obchodnými objektmi, či areálmi a z východu typickou sídliskovou zástavbou. Areál je umiestnený v blízkosti dopravného uzla Bratská – Panónska, či železničnej stanice Petržalka, prístupný je z Ulice Ondreja Štefanka.

Lokalita je dostupná individuálnou, aj mestskou hromadnou dopravou s možnosťou napojenia na diaľničné komunikácie v blízkosti. Do posudzovaného areálu je možné sa dostať osobným, aj nákladným vozidlom po spevnenej komunikácii. V oblasti je veľmi dobre rozvinutá infraštruktúra, dostupné sú všetky druhy inžinierskych sietí. Areál sa nachádza na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny. Železničná stanica je vzdialená cca 1km. V tesnej blízkosti sa nachádzajú obchodné domy Lidl, Tesco, OC Danubia. Areál hraničí so zariadením energetiky, okolo ktorého je zriadené ochranné pásmo zasahujúce areál v ktorom je stavba s posudzovanými nehnuteľnosťami. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5 km, vzdialenosť na

najbližší diaľničný napájač je cca 2km. Okrem železničnej dopravy je v meste tiež dostupná letecká a lodná doprava. Letisko je vzdialené cca 14 km, nákladný prístav približne 8 km.

Reliéf okolitého terénu je rovinatý, v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom. V mestskej časti je kompletná sieť obchodov, služieb, úradov, bánk, kultúrno-spoločenských inštitúcií, hotelov, úradov mestského aj nadmestského významu, základné, stredné, materské školy a fakulty univerzít.

Pracovné príležitosti sú v hlavnom meste SR veľmi dobré s kompletnou ponukou služieb, nezamestnanosť je v súčasnosti do 5 %. Zaťaženie hlukom a prašnosťou je akceptovateľné, plynuce z charakteru danej lokality.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt je využívaný na trvalé rodinné bývanie vlastníka. Iné ako doterajšie využitie znalec neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažnuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

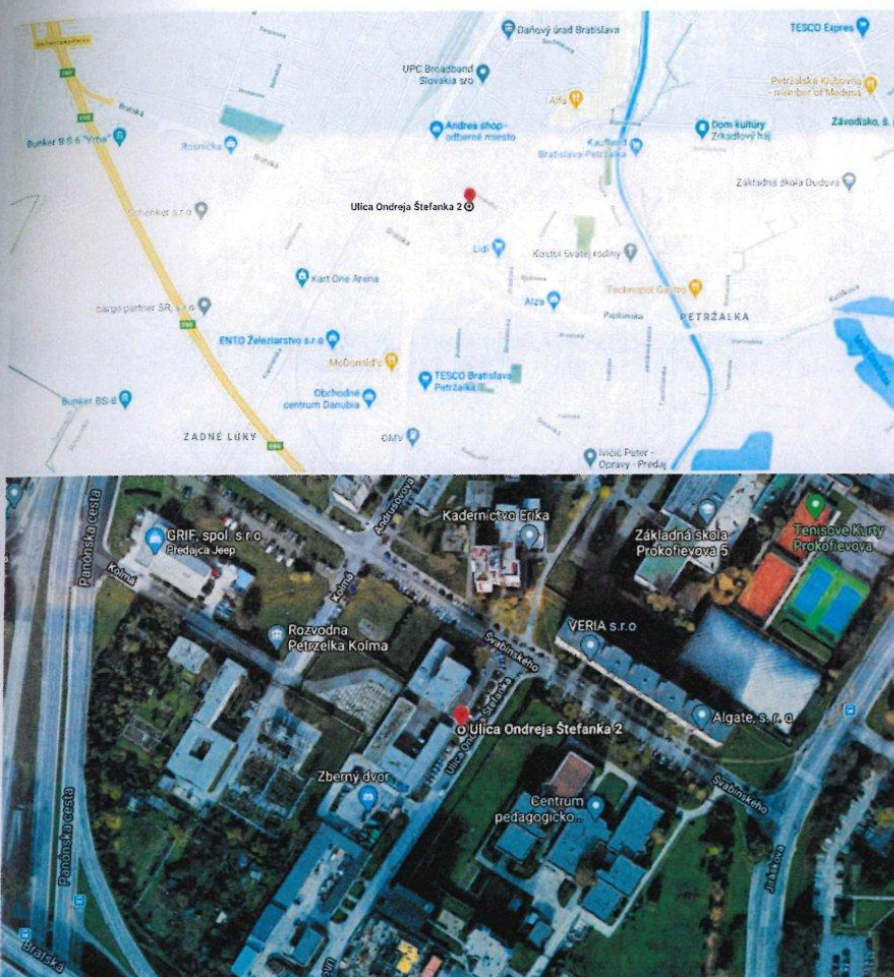
V zmysle listu vlastníctva č. 3446 sa na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.



Šípkami naznačený vstup do bytovej časti domu a ku garážam cez p.č. 3110/16.

Mapa lokality:





3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Posudzovaný byt sa nachádza v samostatne prístupnej časti objektu, ktorý je súčasťou priemyselného areálu. Bytová časť je samostatne prístupná z ulice. Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Petržalka, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1 a D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou, aj železničnou dopravou. Pozemok je rovinatý. Možnosť parkovania je na verejných vonkajších parkovacích kapacitách. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, plyn, telekomunikačné siete.

Byt č. 1 je trojizbový byt nadštandardnej výmery, po vykonanej staršej rekonštrukcii.

Ako potenciálne problematické sa javí charakter objektu, v ktorom je byt umiestnený. Jedná sa o netypický polyfunkčný objekt, ktorý bol pôvodne súčasťou areálu pre energetiku. Časť areálu sa nachádza v ochrannom pásme energetického zariadenia. Naproti tomu, v objekte sú len 4 plnohodnotné byty na 4. podlaží, čo vytvára istú komunitu a blízke nadštandardné susedské vzťahy. Nevýhodou je aj to, že dom nemá výťah.

Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza podzemné vedenie VN s ochranným pásom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do pozemku pod budovou (p.č. 3110/15) tieto ochranné pásma nezasahujú, no tá je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

Analýza trhu

Vyhľadávané boli 3-izbové byty v blízkom okolí s vyššími výmerami a ohraničením úžitkovej plochy

v intervale 75-88 m². V čase spracovania posudku sú na realitných portáloch 3-izbové byty v lokalite ponúkané najčastejšie za ceny od 250 tis €. Byty po komplexnej novej renovácii majú cenovky až na úrovni cca 315 tis €. Byty v novostavbách od cca 310 tis € (štandardne bez kuchyne).

Úžitkové plochy bytov v sledovaných ponukách sú 76-86 m², zvyčajne vrátane pivnice a balkónu/loggie. Priemer vybraných ponúk je 79,6 m² úžitkovej plochy. Ponukové ceny týchto bytov (bez uvažovania novostavieb) v jednotkovom vyjadrení na 1 m² sú od cca 2900 po cca 3800 €/m² po vylúčení extrémov, pri priemernej cene 3430 €/m². Najlacnejší byt je v ponuke za 245 tis €, najdrahší za 320 tis €. V analýze je 12 ponúk bytov, ponúkaných v rôznych štandardoch, od pôvodného stavu až po komplexnú novú rekonštrukciu. V analýze nie sú ponuky bytov v novostavbách. Duplikované ponuky sú v analýze uvažované iba raz a to s nižšou inzerovanou cenou ak sa ceny líšia.

Analýza len bytov v porovnateľnom štandarde (8 ponúk) indikuje ceny bytov od 245 do 262 tis €. Priemerný byt má výmeru 78,8 m² a priemernú jednotkovú cenu 3253 €/m². Vzhľadom na stav trhu v čase spracovania posudku, je treba uvažovať len s minimálnym, prípadne žiadnym, znížením realizačnej ceny oproti inzerovanej.

Posudzovaný byt má celkovú výmeru 84,60 m² (byt 78,11 m², pivnica 3,21 m², loggia 3,28 m²) a je v stave bežného štandardu po staršej rekonštrukcii.

Na základe týchto skutočností, ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami a v súlade s použitou metodikou, prihliadajúc na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, dopravného spojenia, technického a právneho stavu bytu, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,850 + 3,700)	5,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,018
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,850 - 1,665)	0,185

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} * v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,700	10	37,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	III.	1,850	30	55,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,700	7	25,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,700	5	18,50

5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,185	6	1,11
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,850	10	18,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,550	8	44,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,850	6	11,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,850	5	9,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,018	9	9,16
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,850	7	12,95
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,550	7	38,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,550	6	33,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,018	4	4,07
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,700	5	18,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,700	20	74,00
	Spolu			145	412,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 412,09 / 145$	2,842
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 86\,627,14 \text{ €} * 2,842$	246 194,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Posudzovaný pozemok sa nachádza v juhovýchodnej časti hlavného mesta SR Bratislava, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1/D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou aj železničnou nákladnou dopravou. Reliéf pozemku a jeho okolia je rovinatý. Pozemok je zastavaný 4-podlažným polyfunkčným objektom v tesnej blízkosti ochranného

pásma energetického zariadenia. Okolie je zastavané priemyselným areálom a typickou sídliskovou zástavbou. Možnosť parkovania je na okolitých komunikáciách a parkovacích kapacitách. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, plyn, telekomunikačné siete.

Časť areálu ktorého súčasťou je aj pozemok p.č. 3110/15 pod budovou, sa nachádza v ochrannom pásme energetického zariadenia. Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza vedenie podzemné VN s ochranným pásmom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do posudzovaného pozemku 3110/15 pod budovou tieto ochranné pásma nezasahujú, no je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

3.2.1.1 LV 3446, p.č. 3110/15

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	8132/149857	44,77

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 8132/149857 * 201\,861,00 \text{ €}$	10 954,00 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3110/15	825,00 m ² * 244,68 €/m ² * 8132/149857	10 954,00
Spolu		10 954,00

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garáž

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozri kapitolu 3.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Jedná sa o nebytový priestor využívaný pre garážovanie osobného vozidla, potenciálne aj dodávky (obmedzenie vo výške brány). Vzhľadom na rozmery a výšku vnútorného priestoru garáže ako aj samostatný vstup z ulice je možné využitie zároveň aj na skladovanie. Iné využitie, než doterajšie, znalec neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V zmysle listu vlastníctva č. 3446 sa na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy znižujúce hodnotu nehnuteľností.

Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Posudzovaný nebytový priestor (garáž pre 1 osobný automobil) sa nachádza v objekte, ktorý je súčasťou priemyselného areálu, no disponuje samostatným vstupom z verejného priestoru.

Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Petržalka, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1 a D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou, aj železničnou nákladnou dopravou. Pozemok je rovinatý. Možnosť parkovania je na verejných vonkajších parkovacích kapacitách vyhovujúca. Pripravenosť inžinierskych sietí je vyhovujúca, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, telekomunikačné siete.

Jedná sa o netypický polyfunkčný objekt, ktorý bol pôvodne súčasťou areálu pre energetiku. Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza podzemné vedenie VN s ochranným pásom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do pozemku pod budovou (p.č. 3110/15) tieto ochranné pásma nezasahujú, no tá je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

Samostatné uzamykateľné garáže v čase spracovania posudku nie sú v Petržalke v ponuke. Uzamykateľné garáže v garážových domoch (na Medvedovej, Pečnianskej, Šintavskej, či Macharovej), ale aj v suterénoch bytových domov napr. na Šustekovej sú ponúkané v cenách od 46 do 65 tis € za garáž s výmerou 18-22 m², najčastejšie cca 55 tis €. Parkovacie státi vnútorné aj vonkajšie sú ponúkané za menej. Vplyvom zavádzania parkovacích politík sa ceny za parkovacie kapacity dostali do extrémov, no zároveň sa za posledné dva až tri roky približne stabilizovali a rastú už len miernym tempom, zároveň aj dopyt nie je hnaný strachom zo zavádzania parkovacej politiky.

Pri takto nastavených ponukových cenách garáží je potrebné uvažovať so znížením konečnej realizačnej ceny oproti ponukovým cenám.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne: Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} * V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	5,400	10	54,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,180	6	1,08
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,990	10	9,90
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,800	6	10,80

9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	5,400	9	48,60
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,180	7	1,26
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,400	7	37,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,400	6	32,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,990	4	3,96
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	439,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 439,2 / 145$	3,029
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 16\,476,67 \text{ €} * 3,029$	49\,907,83 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV 3446, p.č. 3110/15 podiel k NP

Popis v kapitole 3.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	1933/149857	10,64

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

IČO: 36 746 916

Znalecká a expertízna organizácia

IČ DPH: SK2022339913

Tel/fax: 00421-2-64 28 22 55, mobil: 00421-905-611132, E-mail: use@use-sk.sk, www.use-sk.sk

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1933/149857 *$ 201 861,00 €	2 603,80 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 1933/149857$	2 603,80
Spolu		2 603,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka/úloha:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: byt č. 1 na 4.p. a nebytový priestor č. 1 (garáž) na prízemí objektu súp. č. 3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalka v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 1 na 4.p.	1/1	246 194,33
Pozemky		
LV 3446, podiel k bytu - parc. č. 3110/15 (44,77 m ²)	8132/149857	10 954,00
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		257 148,33
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáž		
NP č. 1 (garáž)	1/1	49 907,83
Pozemky		
LV 3446, podiel k NP 1 - parc. č. 3110/15 (10,64 m ²)	1933/149857	2 603,80
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáž		52 511,63
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		309 659,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		310 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodesaťtisíc Eur		

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, § 2, písmeno g:

„Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Juraj Nagy, PhD.

Pred súdom, alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Juraj Nagy, PhD.

V Bratislave dňa 6.8.2026

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	formát	počet strán
1	Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt aj garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez kataster portál dňa 31.7.2026	A4	4
2	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez kataster portál dňa 31.7.2026	A4	1
3	Kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992, pre stavbu Mestská správa energetiky II. stavba, stavba obsahuje: administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek, garáže, dielne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie, telekomunikačný kábel, primárny kábel UK, spevnené plochy	A4	2
4	Projektová dokumentácia v rozsahu: pôdorys 4.p. s vyznačením bytu a pôdorys prízemí s vyznačením garáže	A4	2
5	Fotodokumentácia z obhliadky	A4	3
6	Prehľad ponúk realitných kancelárií	A4	3
spolu		A4	15

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 31.7.2026
 Čas vyhotovenia : 16:48:38
 Údaje platné k : 30.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Ondreja Štefanka 2	4	1	8132/149857
Súpisné číslo	Miestna časť		
3274			
Iné údaje: Bez zápisu			

Príloha č. 1a

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia: 02.10.1965, Dátum narodenia: 24.11.1966, BSM Titul nadobudnutia: Kúpa V-1445/01 zo dňa 28.5.2001 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť : 105
 Obec : 529460
 Katastrálne územie : 804959

Bratislava V
 Bratislava-Petržalka
 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 31.7.2026
 Čas vyhotovenia : 16:49:38
 Údaje platné k : 30.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1933/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Kupkovič Milan, a Renáta, r.Jablonická, B-Čapajevova 3274/2, Dátum narodenia: 02.10.1965, Dátum narodenia: 24.11.1966, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpa V-1449/01 zo dňa 28.5.2001		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru
2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

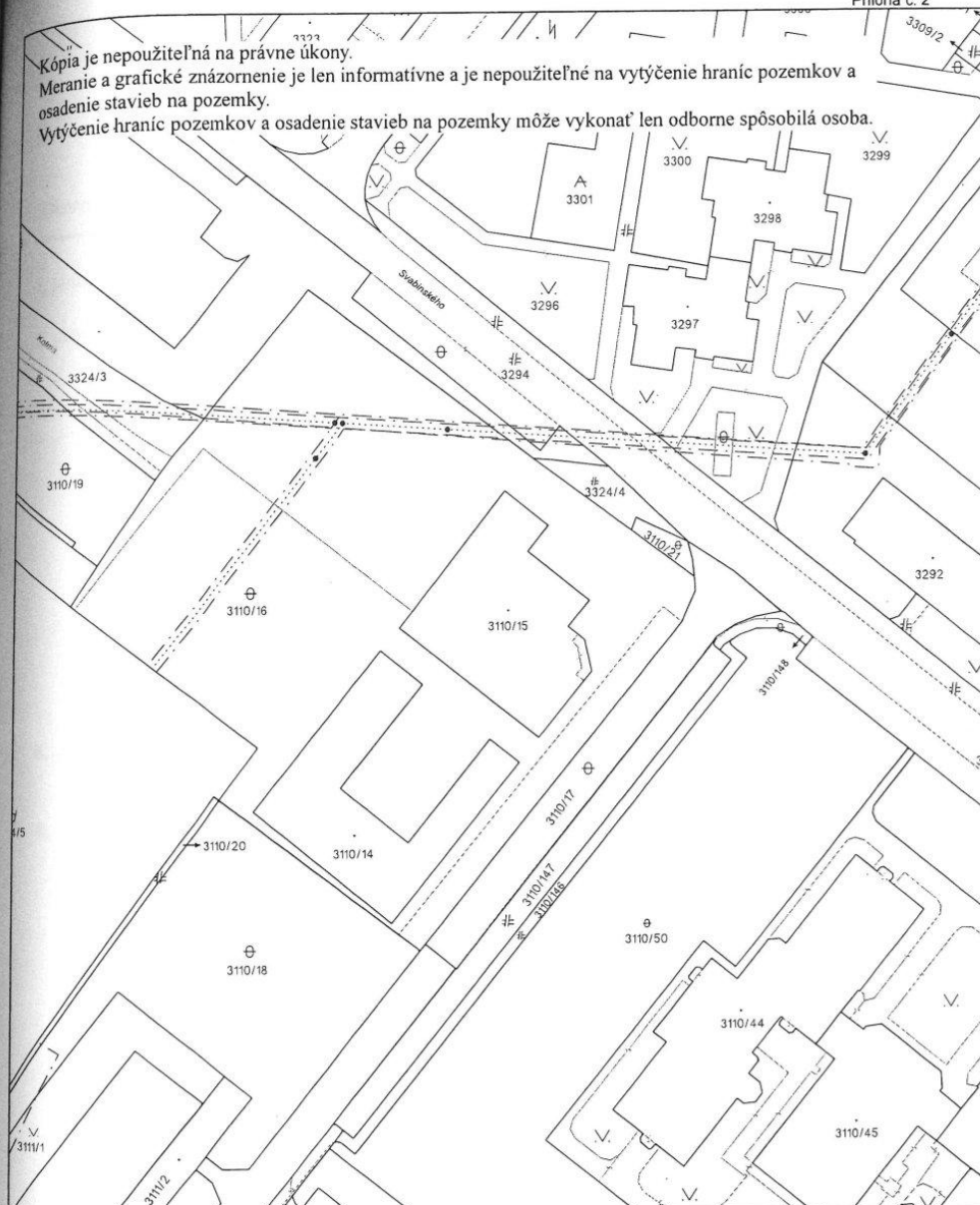
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava V	Obec	Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie	Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 3110/15					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	31. 7. 2026 16:50:55		Bez autorizácie			
Údaje platné k	30. 7. 2026 18:00:00					

plano 1. d. 11.
V Bratislava 11.
preručnik

5.	navrhovateľ	Západoslovenské energetické závody š.p.
6.	adresa	ul. M. Čulena č.6, 816 47 Bratislava

podal dňa 13.5.1992

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu **Mestská správa energie -**
tiky II. stavba

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 14.7.1989

pod číslom VÚP 394 - 327/89-Re-11

ObúžP Bratislava V., oddelenie ÚRaŠSS

po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 2.6.1992 podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) **povoľuje** užívanie stavby **Mestská správa energetiky II. stavba**

Stavba obsahuje administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek,
garáže, dôle, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie,
telekomunikačný kábel, primárny kanál UK, spevnené plochy.

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii.
Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Pre užívanie stavby odbor x x x

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby x x x, ktoré musia byť odstránené do x x x

Odôvodnenie:

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol posúdený pri ústnom rokovaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 2.6.1992. Ku stavbe sa kladne vyjadril ObÚ V.-ŠOL, a po odstránení závad ObSZPO Bratislava V. V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Úrad životného prostredia hl. mesta SR Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho úradu.

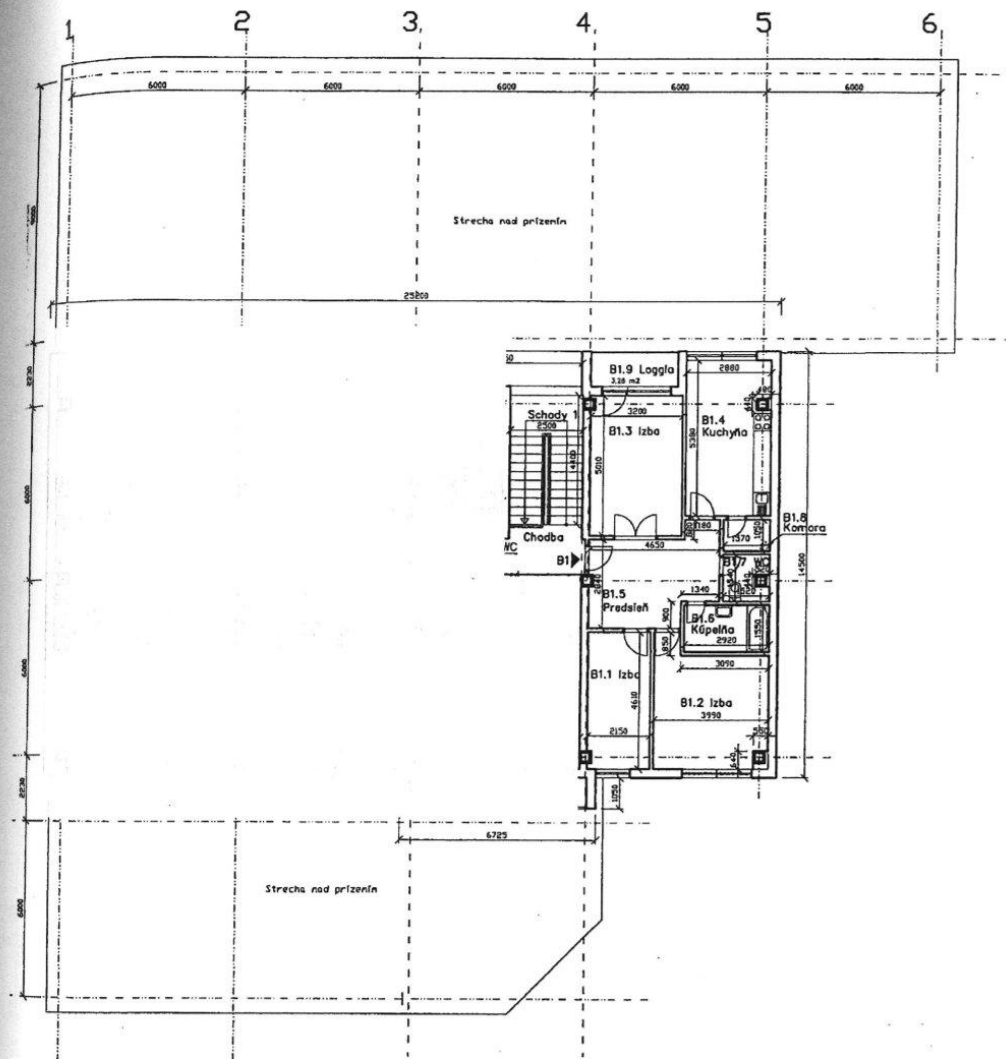
Na vedomie:

- 1/ RZ Bratislava
- 2/ ObÚ V.-ŠOL, UHE
- 3/ ObSZPO V.
- 4/ ÚŽP

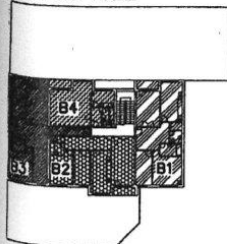
Vybavuje: Ing. Rechterovičová

Ing. arch. Jozef Vasek
prednosta obvod.úradu ŽP V.

Príloha č. 4

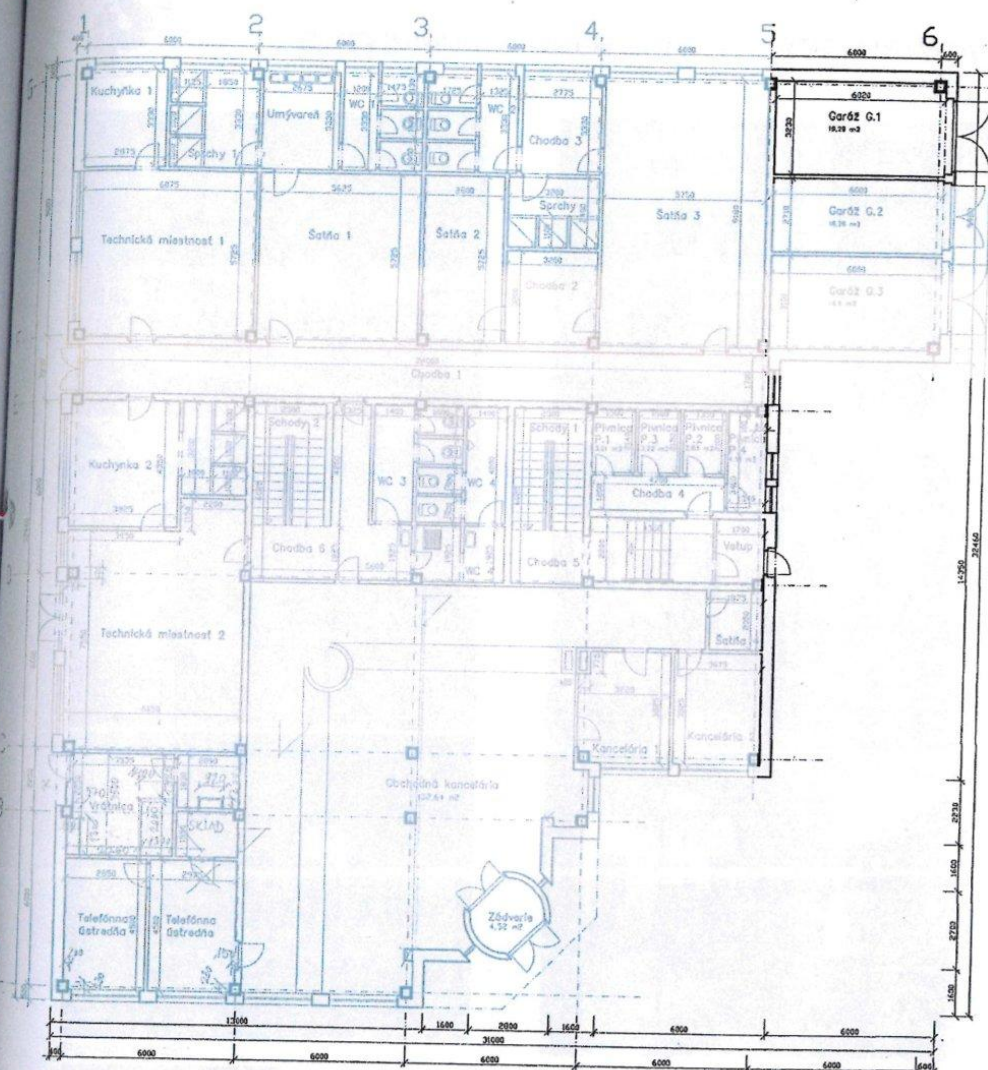


POLoha BYTOV V DOME:



Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontrolovali	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA Ing. Miloš ILAVSKÝ AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER – STATIKA STAVIEB ZNALC V OBLASTI STAVEBNÝCH PORADY STAVIEB, STATIKA, SÚDROVÁNIE NEDVŮRŤNOSTÍ Bratislava, cesta 48, 811 04 BRATISLAVA IČO/IBR: 37/31362774, IČD: 350618354, 0903474135		
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský			
Objednávateľ: ZSE š.p. Čulenova 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát:	2 A4	
Názov a miesto stavby:				Dátum:	XI.2000.	
DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Stupeň:	Skutkový stav	
Katastrálne územie: Petržalka		Súpisné číslo domu: 3274		Zákaz. č.:	139/2000	
Obec: Bratislava m.č. Petržalka		na parcele číslo: 3110/15		Archiv. č.:	139/2000	
Okres: Bratislava V.				Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.
Obsah: P6DORYS 3. POSCHODIA				1 : 130	04	
(3. Poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)						

Príloha č. 4



* GRAVA DISPOZITIE 8/2016 DM

Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA Ing. Miloslav ILAVSKÝ AUTORIZOVANÝ STAVITEĽ INŽENÉR – STAVEBNÁ STAVBA ŽIALE V OBLASTI STAVEBNÍCTVA POMOCNÝ STAVBEŽ, STAVEBNÁ, OŽIVNÁ AŽIADNÁ INŽENIERSTVO Bratislava, Zelená ul. 11, SK-821 01, ILAVSKÝ tel./fax 07/53023774, fax: 090481824, 0903474155
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský Patrik Barák	Ing. M. Ilavský	
Objednávatel: ZSE š.p. Čulenova 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát: 2 A4 Dátum: XI.2000. Stupen: Skutkový stav Získan, č.: 139/2000 Archiv. č.: 139/2000
Názov a miesto stavby: DOM – Čapejovova ulica číslo 3274/2, Bratislava Katastrálna časť: Petržalka Obec: Bratislava – m.č. Petržalka Okres: Bratislava V.				Súpisné číslo domu: 3274 Na parcele číslo: 3110/15
Obsah: PŔDORY PRÍZEMIA (Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)				



Pohľady na dom.

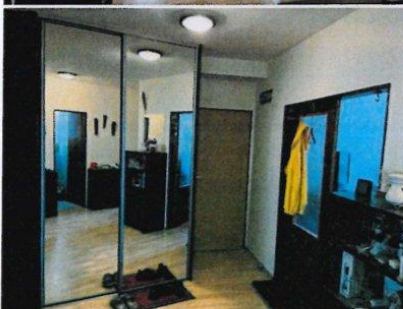
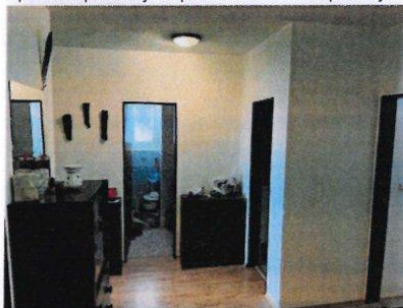


Vstup do bytovej časti.



Spoločné priestory na poschodí.

Vstup do bytu.



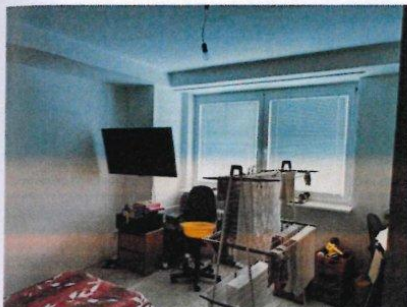
Predsieň.



Izba.

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 5



Kúpeľňa.

Samostatné WC.



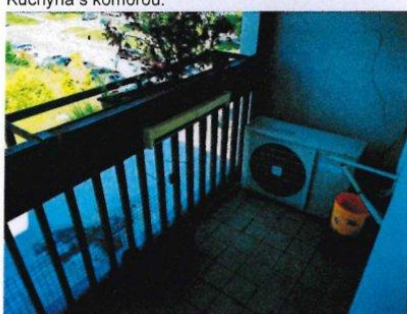
Izba.



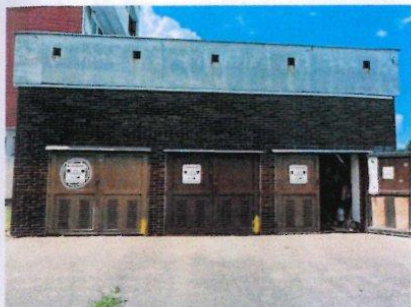
Kuchyňa s komorou.



Obývacia izba.



Loggia.



Garáž – priestor č. 1.

Byty s porovnateľným štandardom:

	PREDAJ 3 IZBOVÝ BYT S DVOMA BALKÓNMÍ, 86 M2, PETRŽALKA, UL. BEŇADICKÁ Beňadická, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 86 m ² 3.8.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • ASHLAND.SK	249 000 € 2 895,35 €/m ²
	GRAVITAS I Na predaj priestranný 3-izbový byt s dvoma loggiami Osuského, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 77 m ² 1.8.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • GRAVITAS A. S.	262 000 € 3 402,60 €/m ²
	ZNÍŽENÁ CENA - PRIESTRANNÝ 3-IZBOVÝ BYT S LOGGIOU(75M2) - FURDEKOVA UL., PETRŽALKA Furdekova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 75 m ² 75 m ² 31.7.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • ACCENT REAL	249 000 + 200,00 € 3 320,00 €/m ²
	REZERVOVANE !!!!! 3 izbový byt na Šustekovej ulici, BA V, Petržalka, časť Ovsiešte Šustekova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 76 m ² 20.7.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • ASTON LAMBERT SPOLOČNOSŤ S RUČENÍM OBMEDZENÝM	249 900 € 3 279,53 €/m ²
	Predaj 3 - bytu v Petržalke na Fedinovej ul. Fedinova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 70 m ² 75 m ² 29.7.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE	259 000 € 3 700,00 €/m ²
	Nestor Capital-Priestranný 3-izbový byt s loggiou a výhľadom vo vyhľadávanej časti Petržalky Švabinského, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 75 m ² 27.7.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • NESTOR CAPITAL S.R.O.	244 900 € 3 265,33 €/m ²
	Predmetom predaja je 3 izbový byt na Vigľašskej ulici, Bratislava V Vigľašská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V) 75 m ² 22.7.2026 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • UNITED PROFESSIONALS S.R.O.	259 900 € 3 465,33 €/m ²

Garáže:



garáž v garážovom dome

Pečnianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

54 000 €

3 175,47 €/m²

17 m²

29.7.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE



NOVINKA V PONUKE IBA U NÁS! RK MIMAREAL vám ponúka väčšiu samostatnú uzatvárateľnú garáž v parkovacom dome na ul. Jasovskej ulici. Garáž ...

Jasovská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

46 300 €

2 572,22 €/m²

18 m² 18 m²

27.2.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • MIMAREAL, S.R.O.



Garáž v garážovom dome na Medvedovej ul. v Petržalke

Medvedovej, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

50 000 €

3 448,28 €/m²

15 m² 15 m²

3.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • GAVIAREALITY



Garáž na Pečnianskej ul. v Petržalke

Pečnianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

54 000 €

3 050,85 €/m²

18 m² 18 m²

13.7.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • IPB REAL S.R.O.



Na predaj garáž v bytovom komplexe Dominant na Námestí hraničiarov

Námestie Hraničiarov, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

67 000 €

3 988,10 €/m²

17 m² 17 m²

17.2.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • MEDITEX, SPOL. S.R.O.



Predaj garáže extra rozloha 42m2, Lužná ul. 2 Petržalka

Lužná, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

125 000 €

2 976,19 €/m²

42 m² 42 m²

12.6.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • GAWIX REALITY S.R.O.



Predaj garáže Lužná ul. Petržalka

Lužná, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

60 000 €

3 225,81 €/m²

19 m² 19 m²

11.6.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • GAWIX REALITY S.R.O.

**PREDAJ - Garáž na ulici Údernícka**

Údernícka, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

21 m² 21 m²

3.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • MAXIM REAL

MAXIM

65 000 €3 095,24 €/m²**uzavretá garáž v gar. dome, novostavba - Šintavská, 851 05 Bratislava**

Šintavská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

19 m² 19 m²

2.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • EDREY REAL ESTATE

**55 000 €**3 133,90 €/m²**PREDAJ garáž 17,7m2, Pečnianska 6, BA-Petržalka**

Pečnianska 6, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

18 m² 18 m²

2.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE SR

55 000 €3 107,34 €/m²**Na predaj garáž v garážovom dome - Bratislava V**

Mocharova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

19 m² 19 m²

2.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITY BRATISLAVA, S.R.O.

**50 000 €**2 777,78 €/m²**Dvoj garáž Bosáková ul. 35m2 Bratislava- Petržalka-**

Bosáková, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

35 m² 35 m²

1.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • OMNIREAL

**118 000 €**3 358,00 €/m²**Garáž na predaj, Šusteková ul.**

Šusteková, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

18 m² 18 m²

1.8.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • OMNIREAL

**65 000 €**3 611,11 €/m²**Garáž na predaj**

Blagoevova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

21 m² 20 m²

31.7.2026 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • BROKER CONSULTING, A.S.

**55 000 €**2 619,05 €/m²

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

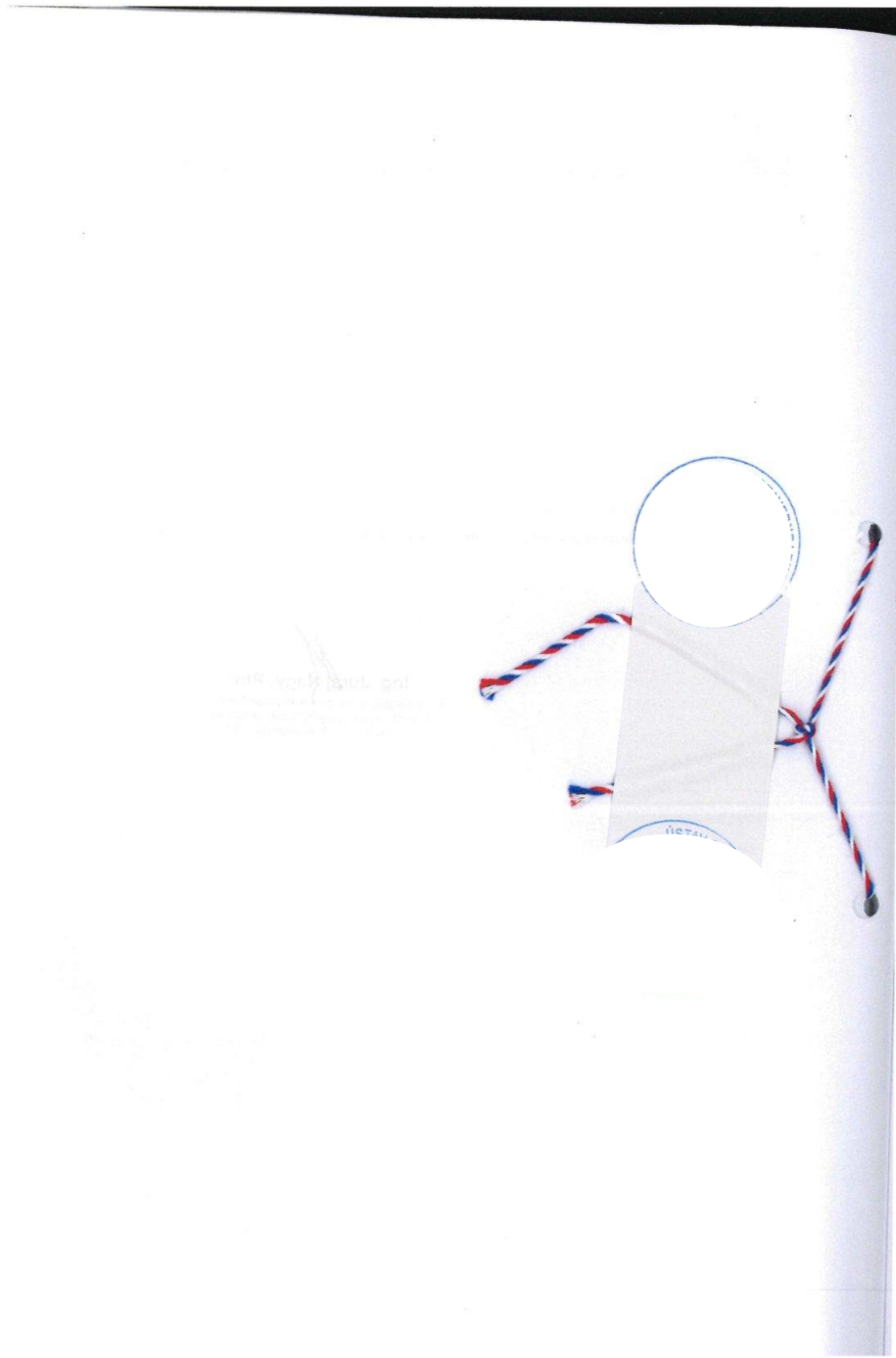
Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, v odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370300 Vodné stavby, 370500 Líniové vedenia a rozvody, 370700 Statika stavieb, 370800 Projektovanie v stavebníctve, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, 370200 Dopravné stavby, pod evidenčným číslom 900226.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 47/2026.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.



**Výpis z uznesenia
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo dňa 07. septembra 2026 od 17:00 hod.
konaného v zasadacej miestnosti
č. 312 MiÚ Petržalka v budove Technopolu
Kutlíkova 17, Bratislava-Petržalka**

K bodu 3.

Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č. 1 na 4. poschodí a nebytového priestoru (garáže) č. 1 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici Ondreja Štefanka 2, v k. ú. Petržalka

Materiál uviedol predkladateľ, po čom nasledovala krátka diskusia. Následne predseda komisie predložil návrh uznesenia:

UZNESENIE:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č. 1 na 4. poschodí a nebytového priestoru (garáže) č. 1 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici Ondreja Štefanka 2, v k. ú. Petržalka

Hlasovanie

Prítomných: 5 Za: 3 Proti: 0 Zdržal sa: 2 Nehlasoval: 0

U z n e s e n i e b o l o s c h v á l e n é

- - -

V Bratislave dňa 07.09.2026

Mgr. Viktor Baumann
tajomník komisie

Pavol Peceň
predseda komisie

Výpis uznesenia z riadneho zasadnutia finančnej komisie

Termín a čas: 09.09.2026 o 16.30 hod.

Miesto konania: Miestny úrad Bratislava-Petržalka, Zasadnutie finančnej komisie, 6. poschodie, kancelária č. 612.

K bodu 2

Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č.1 na 4. poschodí a nebytového priestoru (garáže) č. 1 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici Ondreja Štefanka 2, v k.ú. Petržalka

Uznesenie č. 23

Finančná komisia
navrhuje

Pozmeňujúci návrh

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

- **stiahnuť** bod č. 2 - Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č.1 na 4. poschodí a nebytového priestoru (garáže) č. 1 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici O. Štefanka 2, v k.ú. Petržalka z programu zasadnutia MiZ
- **a presunúť** uvedený bod v celom rozsahu na prerokovanie MiZ v novom volebnom období 2026 – 2030, a to na jedno z jeho prvých riadnych zasadnutí nasledujúcich po ustanovujúcom zasadnutí miestneho zastupiteľstva.

Prítomní členovia komisie spolu: 5 členovia

Prítomní členovia (poslanci)

Ing. Ján Karman, JUDr. PhDr. Ing. Juraj Mravec, PhD. MBA. Ing. Marek Tydor.

Prítomní členovia (neposlanci): Mgr. Jozef Gašparík, PhD. Ing. Veronika Mit'ková, PhD.

Neprítomní poslanci: Ing. Richard Vilkus - Ospravedlnený, doc. PhDr. Daniel Klimovský, PhD. - Ospravedlnený. Mgr. Pavol Škápik – Ospravedlnený, Pavol Záhradný - Neprítomný.

Hlasovanie:

Prítomní: 5

Za: 4

Proti: 1

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie nebolo schválené.

Mgr. Ružena Kusá

tajomníčka komisie

Ing. Marek Tydor

zastupujúci predseda komisie

V Bratislave, 11.09.2026

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	Áno	Nie	Materiál bol schválený
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	Nie	Áno	Materiál nebol schválený
Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	Nie	Áno	Materiál nebol schválený